

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 02.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 31, v obytnej budove č.súp. 2405 na parc.č. 1361/209, 1361/210, k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 20 /z toho 9 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 03.02.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 31, v obytnej budove č.súp. 2405 na parc.č. 1361/209, 1361/210, k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 02.01.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.01.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 31.01.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.01.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2378 - čiastočný, k.ú. Môťová, obec Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.01.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Môťová, obec Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 22.01.2014.
- Potvrdenie o veku domu vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen zo dňa 24.01.2014 - originál.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia časti domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 11.61 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebolo v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 2378 - čiastočný, k.ú. Môt'ová

A: Majetková podstata:

Stavby

Obytná budova č.súp. 2405 na parc.č. 1361/209, 1361/210

B. Vlastníci:

vchod 31, 3.p., byt č. 7

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6406/224672

- Michal Karšay rod. Karšay, Malinovského 28, Brezno, PSČ 977 01, Slovensko, dát.nar. 03.12.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ďarchy:

- Záložné právo zo zákona v prospech vlastníkov bytov v dome, ul. Okružná 2405
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 28.01.2014, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 64,06 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená obytná budova je evidovaná v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2378 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Môt'ová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky pod stavbou sú evidované na liste vlastníctva č.5558, vlastník bytu nemá k pozemkom spoluvlastnícky podiel.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- dvojizbový byt č. 7, vchod 31, v obytnej budove č.súp. 2405 na parc.č. 1361/209, 1361/210 včítane podielu 6406/224672 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Pozemky parc.č. 1361/209 a 1361/210 nie sú v spoluvlastníctve vlastníka bytu, nie sú predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 7 v obytnej budove č.súp. 2405

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome, ktorý má celkom 1+6 podlaží, 2 vchody, v technickom podlaží /1.NP/ sú spoločné priestory a pivnice, 6 obytných podlaží má vo vchode po 3 byty, t.j. vo vchode č.31 je celkom 18 bytov. Bytový dom je zrekonštruovaný, obvodové steny sú dodatočne zateplené, zrekonštruovaná je strešná krytina na plochej streche, dom má výtahy.

Hodnotený dvojizbový byt sa nachádza v krajnej sekcii na treťom poschodí, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 64,06 m². Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie bytu, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov a informácií. Podľa ústnej výpovede vlastníka bytu je byt zrekonštruovaný, vymenené sú okná, podlahy, povrchové úpravy stien a stropov, bytové jadro. Okná sú plastové, podlahy v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni, chodbe, kúpeľni a WC sú keramické dlažby, bytové jadro je murované, ostatné konštrukcie hodnotím ako štandardné. Obytný dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6406/224672. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výtahy, práčovne, kočíkarne, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa predloženého dokladu o veku bol bytový dom daný do užívania v roku 1979, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na zistený technický stav a vykonávanú údržbu domu stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	20,27	20,27
izba	20,27	20,27
kuchyňa	7,35+4,50	11,85
predsieň	5,96	5,96
kúpeľňa, WC	3,53	3,53
pivnica	2,18	2,18
Vypočítaná podlahová plocha		64,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i *	Cenový podiel hodnotenej
-------	-------	---	---------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

				ks _i	stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,66
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,46
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,66
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,08
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,06
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,73
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,86
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,03
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,86
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,10
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,85
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,33
	Spolu	100,00		107,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,25 / 100 = 1,0725$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,220 * 1,037 * 1,0725 * 1,00$$

$$VH = 803,18 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 7 v obytnej budove č.súp. 2405	1979	35	65	100	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$803,18 \text{ €/m}^2 * 64,06\text{m}^2$	51 451,71
Technická hodnota	$65,00\% \text{ z } 51\,451,71 \text{ €}$	33 443,61

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v obytnej sídliskovej zóne okresného mesta Zvolen, v k.ú. Môt'ová, na sídlisku Sekier, na Okružnej ulici č. 31, t.j. v lokalite ležiacej v juhovýchodnej časti mesta, na pravej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta Zvolen smerom na Lučenec. V okolí domu je najmä výstavba ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca bežnému mestskému sídlisku, školské areály, obchodné domy TESCO a MÓLO na blízkej Pribinovej ulici, ako aj neďaleký športový areál Zvolenskej priehrady. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami v hodnotenej lokalite je v súčasnom období dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu bytu. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od cestnej premávky, nezamestnanosť v mieste do 10%. Poloha obytného domu je pre bývanie vhodná, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,85.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
-------	-------	--------	-----------	---------------	---------------------------------

1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,468	10	4,68
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaníu, bežné sídliská	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,850	6	5,10
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,700	8	13,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,700	9	15,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,468	6	2,81
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,87
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,850	20	17,00
	Spolu			145	154,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 154,71 / 145$	1,067
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 33\,443,61 \text{ €} * 1,067$	35 684,33 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 7, vchod 31, v obytnej budove č.súp. 2405 na parc.č. 1361/209, 1361/210, k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen, bez spoluvlastníckeho podielu k pozemkom.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 7 v obytnej budove č.súp. 2405	803 3	64,06

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 35 684,33 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 7 v obytnej budove č.súp. 2405	35 684,33
Spolu VŠH	35 684,33
Zaokrúhlená VŠH spolu	35 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 35 700,00 €

Slovom: Tridsaťpäťtisíc sedemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 31.1.2014

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematická technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia